

§ 27

Uudisrakennuslupa 2022-1771 Anna Sahlsténin katu 15

Päätöspäivämäärä 16.2.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

Rakennuspaikka	49-51-348-9 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1501.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 15 02600 ESPOO Asemakaava AK, 2190, VI, Asuinkerrostalojen korttelialue 2190.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11A c/o SRV Yhtiöt Oyj PL 555 02601 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja kolme pihavarastoa (2,3,4) Pääsuunnittelija: Pihlman Anastasiia Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040500131	2628.0	2628.0	8874.0	6
	2	104050033N	21.0	21.0	61.0	1
	3	104050031L	21.0	21.0	61.0	1
	4	1040500153	21.0	21.0	61.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 2kpl, kuultu yhdessä 13.01.2023 luvan 2022-1773-A Kaupunkimittausyksikkö 20.12.2022 Rajanaapurit Espoo 20.12.2022					
					Puoltava	
					Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 11 kpl Valtakirja Parvekeleikkauspiirustus					

Hulevesisuunnitelma
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Ulkoväriyssuunnitelma - värilliset julkisivut
Ilmoitus väestönsuojasta
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Paarikuljetuskaavio
KKT Selostus muutoksista
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
Kosteudenhallintaselvitys
Esteettömyysselvitys
Yläpohjaleikkaukset
Paloteknisen suunnitelman selvitysosuus - leimat
Paloteknisen suunnitelman liitekuvat - leimattu
Pelastuslaitoksen kuittaus sammutusreitistä
Riskiarvio Palo
Palo01-lomake
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
ENN1 LOMAKE-YL08A
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Selvitys yhteistiloista
RAK suunnitteluperusteet
HSY:n vesijohto- ja viemärilausunto
RAK riskiarvio
Rakennetyypit
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
Kerrosalakaaviot
Alapohjaleikkaukset
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Liikennemeluserveys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Yhteisjärjestelysopimus kortteli 51348 (allekirjoitettu)
Muu selvitys - Jäteilman seinäpuhalluksen laskennallinen arviointi
Muu selvitys - Jäteilman seinäpuhallussimuloinnit
Korttelin pihasuunnitelma
Väliaikainen piha- ja pinnantasaussuunnitelma. Vaihe 1
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Asemapiirustus-DWG-tiedosto
Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet (tontit 8 ja 9) 3 kpl
Yhteisjärjestelysopimus, tontit 8 ja 9 (allekirjoitettu)
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja kolmen pihavaraston rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Samanaikaisesti haetaan myös lupaa 2022-1773 viereiselle tontille 51348-8 rakennettavalle asuinkerrostalolle ja rakennukset liittyvät toisiinsa muodostaen yhden kokonaisuuden. Myös kortteliin 51348 sijoittuvan pysäköintirakennuksen lupa 2022-1753 on vireillä.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 6-kerroksiselle asuinrakennukselle. Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 4380 kem². Rakennusoikeus on tonttijaon yhteydessä jaettu siten, että nyt rakennettavan lupatontin osuus on 2190 kem². Asemakaavan mukaisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (tontit 8 ja 9 yhteensä 657 kem²).

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus.

Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0.6 m katutasen yläpuolella. Piharakennuksissa tulee olla viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden yhtenäiseen toteutukseen ja istutuksiin, meluun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rakennukset muodostavat tontin 8 kanssa korttelin 51348 aloitushankkeen. Asuinrakennus on kuusikerroksinen ja pihavarastot yksikerroksisia. Uusia asuntoja on yhteensä 42 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on n. 43 h-m².

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2691 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 2628 kem², mistä 2189 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 269 kem² MRL 115§ sallimasta ylityksestä ja 170 kem² lisärakennusoikeudesta. Pihavarastojen kerrosala on yhteensä 63 kem². Asemakaavan sallimaa 15 % lisärakennusoikeutta tonteilla 8 ja 9 on yhteensä 619 kem², mistä lupatontin osuus 233 kem².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiitä ja maantasokerrosta sekä ylintä kerrosta on elävöitetty vaihtelevin muurausladonnoin. Pihan pyörävarastot ovat puurakenteiset ja niissä on viherkatto.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 26 ap. Asemakaavamääräysten mukaisista autopaikoista 21 ap tulee sijaitsemaan kortteliin 51348 rakennettavassa paikoituslaitoksessa ja 5 ap tontille 51348-10 rakennettavalla maantasopaikoitusalueella, mistä yksi ap

on soitettu liikuntaesteisille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 84 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asuinrakennukseen sijoittuviin ulkoiluvälinevarastoihin sekä piharakennuksiin yhteensä 84 kpl ja sisäänkäyntien yhteyteen on myös osoitettu muutama pyöräpaikka.

Väestönsuojapaikkojen tarve tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 118 henkilölle. Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja se sijoittuu tontille 9. Suojapaikkoja on yhteensä 118 henkilölle, mistä lupatontin osuus on 59 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Pihalta on esteetön pääsy porrashuoneisiin ja asuntoihin. Yhteistilat ovat esteettömiä. Parvekkeille asennetaan tarvittaessa puuritulataso esteettömän pääsyn toteuttamiseksi.

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoituksessa poiketaan osittain Topten- mitoitusohjeesta mm. sauna-, kerho- ja pesulatilojen osalta. Poikkeamaa on perusteltu mm. sillä, että tilat ovat tonttien 8 ja 9 yhteiskäytössä. Erillinen selvitys mitoituksesta perusteluineen on luvan liitteenä.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmapuhallus tapahtuvat julkisivusta. Luvan liitteeksi on toimitettu iv-simulointi.

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohje-arvot eivät ylity. Luvan liitteeksi on toimitettu akustinen selvitys sekä julkisivujen ääneneristysmitoitus. Terassit ja parvekkeet lasitetaan. Korttelin vaiheittain rakentamiseen liittyvä tilapäinen leikkialue on osoitettu tontille 9.

Pelastustie korttelipihalle on tontin koilliskulmasta. Pelastautuminen rakennuksen itäjulkisivun puoleisilta parvekkeilta on omatoimisesti parvekeluukkujen kautta, muuten pelastuslaitoksen nostoautolla.

Jätehuone sijaitsee tontilla 8 ja on yhteinen tontin 9 kanssa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu myös muita tonttien 8 ja 9 yhteistiloja.

Korttelissa 51348 on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin laskennallinen viivytystarve 87.3 m² ja lupatontin osuus on 9 m³. Hulevesiä viivytetään putkistossa, pihan viheralueilla sekä ohjataan korttelin viivytyspainanteeseen (hulevesiallas) asemakaavamääräysten mukaisesti.

Korttelissa on suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimus ja maaperässä on todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joista jää alueelle

toimenpidetarvehuomio. Tutkimuksen perusteella kyseiset pitoisuudet eivät aiheuta rajoitteita tulevaa maankäyttöä ajatellen, mutta pitoisuudet tulee huomioida maata kaivettaessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja suunnitelmaa on puollettu mm. ehdolla, että jatkosuunnittelussa kehitetään maantasokerroksen ilmettä ja sisäänkäyntejä ja ylimmän kerroksen jäsentelyä, väriystä raikastetaan sekä varmistetaan kevyen liikenteen turvallisuus. Suunnitelmia on tarkennettu annetun lausunnon mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

Hanke sijaitsee erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1). Ympäristönsuojelun palvelualue katsoo, että sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein sekä huomioida rakentamisen aikana lupamääräyksissä tarkemmin esitetyllä tavalla.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu korttelin 31348 tonttien 1,5,6,7,8,9 ja 10 välinen yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. piha- ja pysäköintialueista, kulkuyhteyksistä, pelastusteistä ja nostopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, hulevesijärjestelyistä, piha-alueen ulkorakennuksista sekä tonttien 8 ja 9 välisistä yhteisistä perustus ja seinärakenteista. Tonttien 51348-8 ja 9 välillä on lisäksi erikseen sovittu mm. yhteistiloista, väestönsuojasta sekä putkien ja johtojen sijoittamisesta.

Autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen on myös laadittu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Kortteliin lammikoituneen vesialtaan kuivatus ja täyttö tulee tehdä lintujen pesimärauhan 1.4. - 31.7 ulkopuolella.
Erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1) esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Hankkeen / urakoitsijan tulee

toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytyssuunnitelmat) suunnitelma sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Suunnitelmaan tulee sisällyttää ohjeen "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin" (HSKOR) arviointityökalulla tehty arvio (luku 3.3) happamien sulfaattimaiden riskeistä sekä vaikutusalueen vesistöjen herkkyydestä. Rakentamisen aikana tulee noudattaa HSKOR-opasta. Rakentamisessa tulee varautua työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta pois johdettavan veden pH tulee mitata aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittauksia harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, tulee ottaa yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun. Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat tulee suojata siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan valumavesiä ympäristöön. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus tulee ulottumaan HaSu-maakerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista.

Katualueiden katselmuksia tilataan suoraan Espoon rakentamisen- ja maankäytön sähköisen palvelun kautta

Piharakennuksille on pidettävä erillinen sijaintikatselmus.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Liikennemerkkit sekä muut kiinteistötekniset rakenteet, laitteet ja istutukset kaikkine rakenteineen tulee sijoittaa tontin puolelle.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan

voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.